

ベトナム工業団地調査レポート 急速に成長するベトナム工業団地

2023年



目次

要旨	1
パート1: ベトナムと周辺国の経済概況	5
1. GDP成長率	5
2. 人口と労働力	6
3. 製造業従事者の給与	7
4. 海外直接投資 (FDI)	7
5. PMI (購買担当者景気指数)	7
6. 工業生産	8
7. 建設費	8
パート2: ベトナムの工業用不動産のパフォーマンス	9
1. ベトナム工業用不動産の概要	9
インフラ・システム	9
供給	10
需要	14
稼働率	15
国別対ベトナム直接投資	15
税制優遇措置	15
地域別最低賃金	16
2. 工業用不動産の地域別パフォーマンス	17
北部地域	17
中部地区	19
南部地域	21
パート3: チャンスと課題	23
チャンス	24
課題	24
パート4: 更新された法的事項	25



要旨

TMSコンサルタンシー社の市場調査チームがまとめた、コロナ禍前後の各段階におけるベトナム経済の発展状況は以下の通りである：



ベトナムの工業用不動産セクターはいくつかの課題に直面しているものの、他のセクターと比較して大きく成長している。2023年のベトナムの工業用不動産のパフォーマンスは以下の点に要約される：

インフラ整備： ベトナムのインフラは継続的に改善・発展している。南北高速道路や環状道路などの主要プロジェクトは、近隣地域や地方自治体との接続性を高めるために加速している。これらの取り組みは、交通網を改善し、効率的な物資の移動を促進し、工業地帯へのアクセスを向上させることを目的としている。

土地の不足： 都市周縁部における工業地帯の開発が進むにつれて、利用可能な土地は不足しつつある。その結果、各企業が事業拡大のために代替地を求めるため、近隣市場にとって好状況を生み出している。限られた土地供給は工業用不動産開発にとって課題と機会の両方をもたらしている。

外資系企業の誘致： ベトナムは、南部と北部に集中して、大規模な外資系企業の誘致に成功している。注目すべき投資としては、10億米ドルの設備投資を行うレゴ (Lego)、ベトナムを将来のスマートフォン製造ハブとするために40億米ドルの追加投資を計画しているLG、3億米ドルの投資を計画しているフォックスコン (Foxconn/鴻

海：アップルの主要サプライヤー)、特に人工知能やビッグデータなどの分野で200億米ドルの投資拡大を検討しているサムスンなどが挙げられる。

売工場の需要： 売工場は引き続き工業用不動産セクターの需要を独占している。既存企業や新規参入企業は積極的に市場を調査し、Tier-2地方を含む主要地方でのビジネスチャンスを探っている。さらに、ベトナムの水産物市場の高い将来性により、冷蔵倉庫の需要が急増している。しかし、技術、機械、電気、配管、冷蔵室、防火設備に多額の投資が必要となるため、冷蔵倉庫の実際の供給量は依然として少ない。その結果、このような投資を行っているのは一部の大口投資家に限られている。

賃貸価格とキャップレート： 南部地域の平均土地賃料は全国で最も高く、135米ドル/平方メートル/賃貸期間 (賃貸期間分を一括払い、以下同) 以上であった。次いで北部地域が110米ドル/平方メートル/賃貸期間、中部地域が50米ドル/平方メートル/賃貸期間であった。工場・倉庫の賃料については、北部地域の平均は4~4.7米ドル/平方メートル/月で、キャップレートは5~7%であった。中部地域の平均賃料は3~3.2米ドル/平方メートル/月で、キャップレートは3~5%であった。南部地域の平均賃料は4.5~5米ドル/平方メートル/月で、キャップレートは6~8%であった。

結論として、2023年にはベトナムの工業用不動産は他のセクターよりも著しく急速に成長している。利用可能な土地が限られているなどの障害にもかかわらず、工業用不動産は外国からの多額の投資を引き寄せ続けている。売工場に対する需要は依然として高く、冷蔵倉庫の需要も著しく増加している。土地の平均賃料は地域によって異なり、南部地域が最も高い。これらの要因が2023年におけるベトナムの工業用不動産市場の変化に影響を与えている。



ベトナムの工業用不動産セクターは、近年ダイナミックな環境を目の当たりにしてきた。TMSコンサルティング社は、工業用不動産セクターにおける注目すべきM&A(合併・買収)案件を積極的にモニターし、特定してきた。これらの取引は、業界の状況を形成する上で重要な役割を果たしてきた。以下は、これまで行われた注目すべきM&A案件の一部である。

No.	公表時期	購入者	販売者	物件名	所在地	規模 (ヘクタール)	評価額
1	2021年8月	KTBアセットマネジメント	ロジス・バレー	ロジスバレー倉庫	ホーチミン市 ハイフォン バクニン	10.9ヘクタール	105百万米ドル
2	2021年10月	ビグラセラ	ホワイトホース・セラミックス工業	白馬ベトナム陶磁器工場	バリアー-ブンタウ	28ヘクタール	27百万米ドル
3	2021年	BWインダストリアル	ESRケイマン社	ミーフック4工業団地	ビンズン	24ヘクタール	未発表
4	2022年2月	マニユライフ・ファイナ ンシャル・ロコス・プロ パティ・サービス	未発表	ダウジャイ工業団地	ドンナイ	11.6ヘクタール	80百万米ドル
5	2022年	BWインダストリアル	ディープC	バクティエンフォン工業団地の土地 面積74,000平方メートル	クアンニン	7.4ヘクタール	未発表
6	2022年	BWインダストリアル	未発表	ピンロック2工業団地に20.9ヘクタ ール、スエンアン工業団地に22.3 ヘクタール	ロン・アン	43.2ヘクタール	未発表
7	2022年	プステッド・プロジェ クト	KTG&プステッド	イエンフォン工業団地の株式の49 %を保有	バクニン	未発表	6.9百万米ドル
8	2022年7月	PC1グループ	野村アジア投資(ベト ナム)有限公司	野村ハイフォン(NHIZ)工業団地開 発JSCに70%出資	ハイフォン	未発表	未発表

出所: TMSコンサルティング社



注:本報告書に記載されている不動産市場の調査結果は、TMSコンサルタンシー社が可能な限り検証したもので、ベトナムにおける現在の不動産市場動向を反映した指標となる情報ですが、その分析および予測の正確性を保証するものではありません。TMSコンサルタンシー社は、本報告書に記載された調査結果および予測に依拠することから生じる損失について、いかなる責任も負いません。TMSコンサルタンシー社は、本報告書を利用される皆様が市場をより深く理解する必要がある場合は、関心のある特定の分野の詳細な市場調査報告書を手入れされることを推奨いたします。

ベトナム工業団地調査レポート

2023年

Our Services

Market Research
Valuation
Land Use Fee
Investment Advisory
Legal Advisory
M&A-Fund Raising
Tax Consultancy
Property Management
Leasing Advisory
Industrial Advisory

For more information:



GENNIE PHAM
Market Research Director
+84 906 787 134
gennie.pham@tms-investment.com



HUONG HUYNH
Business Development Manager
+84 706 399 796
huong.huynh@tms-investment.



YASUKO OSUMI
Certified Real Estate Appraiser (Japan), MRICS (UK)
Global Appraisal Division
+81 3 5213 9753
osumi@sanyu-appraisal.co.jp

TMS Consultancy

 Level 1, Master Building, 41-43 Tran Cao Van, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC
 +84 906 787 134
 info@tms-investment.com
www.tmsconsultancy.com.vn
 linkedin.com/company/tms-investment